



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 33-2023/Ext.] CHANDIGARH, TUESDAY, FEBRUARY 14, 2023 (MAGHA 25, 1944 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 14 फरवरी, 2023

संख्या Misc-454/2023/7/1/2023-2TCP.— हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन नियम, 1976 को आगे संशोधित करने के लिए नियमों का निम्नलिखित प्रारूप, जिसे हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (1975, का, 8) की धारा 24 की उपधारा (2) के साथ पठित उपधारा (1) के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए बनाने का प्रस्ताव करते हैं तथा उक्त धारा की उपधारा (1) के अधीन यथा अपेक्षित ऐसे व्यक्तियों की जानकारी के लिए प्रकाशित किया जाता है, जिनके इससे प्रभावित होने की सम्भावना है।

इसके द्वारा नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र के प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात् सरकार, नियमों के निम्नलिखित प्रारूप पर, ऐसे आक्षेपों या सुझावों सहित, यदि कोई हों, जो अतिरिक्त मुख्य सचिव, हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, चण्डीगढ़ द्वारा लिखित रूप में नियमों के प्रारूप के संबंध में किसी व्यक्ति से इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किए जाएं, विचार करेगी।

प्रारूप नियम

- (1) ये नियम हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन (संशोधन) नियम, 2023 कहे जा सकते हैं।
(2) ये नियम 16 नवम्बर, 2021 से लागू हुए समझे जाएंगे।
- हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन नियम, 1976 (जिन्हे, इसमें, इसके बाद, उक्त नियम कहा गया है) में, नियम 12 क के स्थान पर, निम्नलिखित नियम प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—

“12 क. अन्तरणीय विकास अधिकार (टी. डी. आर.) प्रमाणपत्र प्रदान करना तथा उपयोग:— (1) कोई भूस्वामी, जिसकी भूमि सभी ऋणधारों से मुक्त है तथा किसी प्रयोजन के लिए निर्दिष्ट की गई है, अन्तरणीय विकास अधिकार प्रदान करने के लिए पात्र है, निम्नलिखित दस्तावेजों सहित अनुप्रयुक्त भूमि के लिए दस रुपए प्रति वर्गमीटर की दर से संवीक्षा फीस सहित अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाणपत्र प्रदान करने के लिए प्रारूप टी. डी. आर.—I में आवेदन कर सकता है; अर्थात्:—

- भूमि का हक;
- सम्बन्धित उपायुक्त से सत्यापित स्वामित्व प्रमाणपत्र;
- अनुप्रयुक्त भूमि तक पहुँच हेतु विद्यमान साधनों को दर्शाने वाला अवस्थिति नक्शा;
- निदेशक के माध्यम से सरकार को सभी आशयों तथा प्रयोजनों के लिए तथा सभी ऋणधारों से मुक्ति मांग पर ऐसी भूमि के हक तथा कब्जे के अन्तरण के लिए वचनबद्धता;
- किसी विवाद, जो भविष्य में ऐसी भूमि के संबंध में उत्पन्न हो, से निदेशक के संरक्षण हेतु निदेशक के पक्ष में क्षतिपूर्ति बन्धपत्र ;

- (vi) ऐसी वचनबद्धता कि यदि आवेदन की शेष भूमि बाद के स्तर पर अधिग्रहण की जाती है, तो अन्तरणीय विकास अधिकार के लिए अनुप्रयुक्त भूमि हेतु कोई दावा नहीं किया जाएगा;
- (vii) कोई अन्य, दस्तावेज जो निदेशक द्वारा मांगा गया हो;

परन्तु अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र प्रदान करने के प्रयोजन हेतु, वर्तमान अनुज्ञप्त भूमि या उसका भाग अभ्यर्पण के लिए या प्रवासन के लिए विचारणीय नहीं होगा।

(2) अन्तरणीय विकास अधिकार आवेदन की संवीक्षा पर, यदि निदेशक की सन्तुष्टि हो जाती है, तो नब्बे दिन की अवधि के भीतर, "हस्तान्तरण विलेख" के रूप में निदेशक के माध्यम से सरकार के पक्ष में ऐसी भूमि के हक के अन्तरण के लिए आवेदक से अन्य दस्तावेज मांगते हुए अनंतिम प्रस्ताव जारी किया जाएगा। भूमि का कब्जा सरकार द्वारा यथा प्राधिकृत ऐसे अधिकारी को सौंपा जाएगा।

(3) अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र नीचे उपबंधित भूमि उपयोग सूची के आधार पर संगणित की जाने वाली ऐसी भूमि के काल्पनिक भूमि मूल्य तथा नियत फर्श क्षेत्र के अनुपात का गुणनखण्ड करने के बाद जारी किया जाएगा:-

क्रम. संख्या	अभ्यर्पित भूमि का भूमि उपयोग	भूमि उपयोग सूची
i	(क) सेक्टर रोड एवं ग्रीन बेल्ट के रूप में नामित भूमि/स्थल	2.00
	(ख) (i) आवासीय/वाणिज्यिक/विशेष जोन में या बहु भूमि उपयोग सैक्टर जो यद्यपि आवासीय/वाणिज्यिक/विशेषजोन में नहीं आते हुए आवासीय/वाणिज्यिक/विशेष जोन के भूमि उपयोग को पूरा करती है, में एस. पी. आर. पी.।	2.00
	(ख) (ii) औद्योगिक/सरकारी तथा अर्ध सरकारी जोन में या बहु भूमि उपयोग सैक्टर जो यद्यपि औद्योगिक/सरकारी तथा अर्ध सरकारी जोन में नहीं आते हुए औद्योगिक/सरकारी तथा अर्ध सरकारी जोन के भूमि उपयोग को पूरा करती है, में सेक्टरल प्लान रोड पोकेट।	2.00
ii	(क) सैक्टर योजना में अनुमोदित सभी ई. डी. सी. कार्य स्थल	1.75
	(ख) उपरोक्त में शामिल किसी स्थल से अन्यथा खुला स्थल जोन	1.75
iii	सरकारी तथा अर्ध सरकारी जोन (पी. एस. पी.)	1.5

परन्तुक, निदेशक अस्वीकृति से पूर्व, सुनवाई का अवसर प्रदान करने के बाद, अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाणपत्र प्रदान करने हेतु, ऐसे आवेदन को उसके कारण बताते हुए, अस्वीकार कर सकता है, यदि यह संतुष्ट हो जाता है कि अन्तरणीय विकास अधिकार प्रदान करने हेतु वांछित अपेक्षाएं पूरी नहीं की गई हैं।

(4) अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाणपत्र (प्रमाणपत्रों) निम्नलिखित शर्तों के अधीन प्रदान तथा उपयोग किए जाएंगे अर्थात्: -

- अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाणपत्र (प्रमाणपत्रों) उसी विकास योजना में उपयोग किए जा सकते हैं तथा अपनी विद्यमान कालोनी/परियोजना में, इसके उपयोग करने या निर्वाचन तक उसे उपयोग करने का आशय रखने वाले किसी व्यक्ति को कई बार खुले बाजार में मुक्त रूप से अन्तरणीय होगा;
- प्रत्येक ऐसा अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाणपत्र जो जारी किया गया है, 2.0 का फर्श क्षेत्र अनुपात रखेगा;
- आंचलिक योजना में संशोधन द्वारा अपने परियोजनाओं के फर्श क्षेत्र अनुपात में वृद्धि के माध्यम से अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाणपत्र उपयोग करने हेतु आशयित उपनिवेशक/परियोजना प्रस्तावक, अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाणपत्र को उपयोग करने की तिथि को, यथा लागू निम्नलिखित प्रभारों को जमा करने हेतु दायी होगा:
 - अनुसूची ख 1 में यथा विनिर्दिष्ट, दरों पर अवसररचना संवर्धन प्रभार- अन्तरणीय विकास अधिकार (आई.ए.सी.-टी.डी. आर.);
 - विभिन्न उपयोगों के लिए सरकार द्वारा यथा विनिर्दिष्ट ऐसे दरों पर बढ़े हुए आच्छादित क्षेत्र के लिए बाह्य विकास प्रभार;
 - अनुसूची ख में यथा विनिर्दिष्ट ऐसी परियोजनाओं, जहां परियोजनाओं ने अन्तरणीय विकास अधिकार के लाभ का पहले ही उपभोग कर लिया है, के विषय में अतिरिक्त फर्श क्षेत्र अनुपात का उपयोग कर लिया गया है, के लिए अवसररचना संवर्धन प्रभार पारगमन उन्मुख विकास।
- यथा लागू उक्त प्रभार अर्थात् अवसररचना संवर्धन प्रभार अन्तरणीय विकास अधिकार, बाहरी विकास शूलक, अवसररचना संवर्धन प्रभार पारगमन उन्मुख विकास आंचलिक योजना में संशोधन के समय वसूल किए जाएंगे।

- (v) यथा लागू प्रभार अर्थात् अवसररचना संवर्धन प्रभार अन्तरणीय विकास अधिकार, बाहरी विकास शूलक, अवसररचना संवर्धन प्रभार पारगमन उन्मुख विकास प्राप्पस्थल की काल्पनिक भूमि पर आधारित बड़े हुए आच्छादित क्षेत्र पर वसूल किए जाएंगे। अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाणपत्र अनुज्ञप्ति नहीं होने के कारण, अनुज्ञप्ति प्रदान करने के प्रयोजनों हेतु अधिनियम में यथा विहित कोई भी अतिरिक्त अनुज्ञप्ति फीस, संपरिवर्तन प्रभार या अवसररचना विकास प्रभार वसूले नहीं जाएंगे।
- (vi) किसी वर्तमान कालोनी की दशा में, जहाँ बड़े हुए फर्श क्षेत्र अनुपात तथा/या सघनता के लाभ का उपयोग किया जाना प्रस्तावित है;
- (क) उस सीमा तक आंचलिक खण्डों का पुनरीक्षण कि इसमें बढ़ा हुआ फर्श क्षेत्र अनुपात दर्शाना अपेक्षित होगा।
- (ख) पुनरीक्षित भवन नक्शों के अनुमोदन के लिए वर्तमान आबंटितियों से आक्षेप मांगने के संबंध में, समय-समय पर यथा संशोधित प्रचलित अनुदेश लागू रहेंगी।
- (ग) विख्यात संस्थाओं जैसे राष्ट्रीय प्रौद्योगिकी संस्थान जैसे एन.आई.टी. कुरुक्षेत्र या भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थानों से नई संरचनात्मक स्थिरता प्राप्त की जानी अपेक्षित होगी।
- (vii) सेटबैक तथा स्थल आच्छादन में कोई भी छूट अनुमत नहीं की जाएगी।
- (viii) अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाणपत्र निर्वासित हो जाएगा, जब कभी कोई आवेदन आंचलिक योजना के पुनरीक्षण के माध्यम से इसके उपयोग हेतु प्राप्त हुआ है।
- (ix) अन्तरणीय विकास अधिकार प्राप्त करने वाले स्थल पर विकास अधिकारों के लाभ का उपभोग करने के प्रयोजन के लिए, 'अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाणपत्र की काल्पनिक भूमि' फार्मूले के आधार पर आदान की काल्पनिक भूमि में परिवर्तित हो जाएगी।
- (x) कोई अन्य निर्बन्धन या शर्तें, जो निदेशक उचित समझे।
- (5) निदेशक, मैनुअल रजिस्टर के माध्यम से या प्रारूप टी.डी.आर.-II के अनुसार डिजिटल फार्मेट में प्रदान किए गए, अन्तरित किए गए तथा उपयोग किए गए अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र (प्रमाण-पत्रों) के ब्यौरों का विभाग की वेबसाईट पर ऐसे ब्यौरे प्रकाशित करते हुए अनुरक्षण करेगा।

3. उक्त नियमों में निम्नलिखित प्रारूप टी. डी. आर.-I तथा टी. डी. आर.-II प्रारूप LC-XIII के बाद रखे जाएंगे,।
अर्थात्:-

“प्रारूप टी. डी. आर.-I

{ देखीए नियम 12 क (1) }

सेवा में,

महानिदेशक,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग,
हरियाणा, चण्डीगढ़

विषय:-सेक्टर सड़क तथा हरित पट्टी (एस आर जी बी)/ सेक्टर योजना सड़क पाकेट (एस पी आर पी)/ई. डी. सी. कार्य स्थल (ई डी डब्ल्यू एस) / खुला स्थान जोन (ओ एस)/ सरकारी तथा अर्ध सरकारी जोन (पी एस पी) के प्रयोजन के लिए टी. डी. आर. प्रमाणपत्र प्रदान करने / अन्तरण करने हेतु अनुरोध।

मैं/हम, इसके द्वारा गाँव.....तहसील.....जिला..... की राजस्व सम्पदा में खसरा संख्या..... का भाग रूप बनाने वाली..... एकड़/वर्गमीटर/कनाल-मरला/बी.बी.बी. (बीघा-विस्वा-विस्वानी) पैमाईश वाली भूमि के सम्बन्ध में टी. डी. आर. प्रमाणपत्र प्रदान करने/अन्तरण करने के लिए निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत कर रहे हैं:-

1. टी. डी. आर. का प्रयोजन:..... प्रवर्ग:.....

- (क) सेक्टर सड़कें तथा हरित पट्टियाँ (एस आर जी बी)
- (ख) सेक्टर योजना सड़क पाकेट (एस पी आर पी)
- (ग) ई. डी. सी. कार्य स्थल (ई डी डब्ल्यू एस)
- (घ) खुला स्थान जोन (ओ एस)
- (ङ) सरकारी तथा अर्ध-सरकारी जोन (पी एस पी)
- (च) कोई अन्य, सरकार द्वारा यथा विनिश्चित, जो वह उचित समझे।

2. ब्यौरे सहित अनुप्रयुक्त भूमि पर 10 रुपए प्रति वर्ग मीटर की दर से संवीक्षा फीस का भुगतान।

हाँ/नहीं

- | | | |
|-----|--|----------|
| 3. | कथित भूमि तक पहुँच हेतु विद्यमान साधनों को दर्शाने वाला अवस्थिति नक्शा संलग्न | हाँ/नहीं |
| 4. | भूमि का स्पष्ट हक चित्रित करने वाले स्वामित्व के दस्तावेज संलग्न
क. जमाबंदी
ख. नामांतरण/इंतकाल | हाँ/नहीं |
| 5. | पैन कार्ड/आधार कार्ड/वोटर कार्ड, जी पी ए/ एस पी ए (व्यक्तिगत की दशामें) (दस्तावेज संलग्न) | हाँ/नहीं |
| 6. | संगम ज्ञापन और संगम अनुच्छेद (कम्पनी/फर्म की दशा में) | हाँ/नहीं |
| 7. | गैर-ऋणभार प्रमाणपत्र | हाँ/नहीं |
| 8. | भूमि के हक के लिए स्वामित्व प्रमाणपत्र (उपहार / पट्टा/ विक्रय निलेख) | हाँ/नहीं |
| 9. | सम्बन्धित उपायुक्त से अनुप्रयुक्त भूमि के स्वामित्व का सत्यापन प्रमाणपत्र | हाँ/नहीं |
| 10. | टी. डी. आर. प्रमाणपत्र जारी करने के लिए एल ओ आई की प्राप्ति की दशा में, सभी आशयों तथा प्रयोजनों के लिए निदेशक के माध्यम से सरकार को ऐसी भूमि के हक तथा कब्जे के अन्तरण तथा ऋणभारों से मुक्ति के लिए परिवचन | हाँ/नहीं |
| 11. | कोई भूमि विवाद, जो भविष्य में ऐसी भूमि पर उत्पन्न होता है, के विरुद्ध निदेशक के संरक्षण के लिए निदेशक के पक्ष में क्षतिपूर्ति बन्ध-पत्र | हाँ/नहीं |
| 12. | क्या पहले कोई अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाणपत्र प्रदान किया गया है। यदि हाँ, तो प्रति संलग्न करें। | हाँ/नहीं |
| 13. | क्या प्रदान किए गए अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र के बदले में भूमि सरकार को अन्तरित की गई है। | हाँ/नहीं |
| 14. | क्या अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र के बदले में फर्श क्षेत्र अनुपात प्रयुक्त किया गया है, यदि हाँ, तो उपनिवेश/क्षेत्र जिसमें कथित फर्श क्षेत्र अनुपात भरा गया है/प्रयुक्त किया गया है, के ब्योरे। | हाँ/नहीं |
| 15. | क्या कभी अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र महानिदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, के अनुमोदन के बिना अन्तरित किया गया है, यदि हाँ तो उसके ब्योरे तथा ऐसे अन्तरण की प्रति संलग्न करें। | हाँ/नहीं |

हस्ताक्षर:.....

नाम:.....

पता:.....

‘प्ररूप टी. डी. आर.-।। (अंतरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र प्रदान करने/अंतरण तथा उपयोग का रजिस्टर)
(देखिए नियम 12 क (5))

क्रम संख्या	जारी करने की तिथि	अंतरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र, जिसे जारी किया गया	काल्पनिक भूमि (एकड़)	भूमि का ब्योरा (खसरा संख्या और जारी की गई टी डी आर के लिए क्षेत्र)	प्रयोजन, जिसके लिए टी डी आर प्रमाण पत्र प्रदान किया गया।	सरकार को अभ्यर्पित भूमि का क्षेत्र एकड़ में।	उक्त भूमि सरकार के पक्ष में अंतरित की गई है या नहीं, यदि हाँ, तो विलेख के ब्योरे	अंतरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र में उपलब्ध संघीय क्षेत्र (वर्ग मीटरों में) यदि, उपयोग नहीं की गई है	अंतरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र में अन्य विकास/व्यक्तिगत को बेचे गए अंतरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र का ब्योरा, क्रेता का नाम	अंतरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र के उपयोग के बयोरै						अंतरणीय विकास अधिकार के लिए प्रदत्त एफ ए आर का उपयोग करने के बदले में जोनिंग नक्शे में पुनरीक्षण	अंतरणीय विकास अधिकार पत्र उपयोग करने की तिथि
										अनुज्ञप्ति संख्या	विकासक का नाम	उपनिवेश का प्रकार	सेक्टर संख्या और विकास योजना	अंतरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र के अधीन लागू फर्श क्षेत्र अनुपात	प्रयुक्त निर्मित क्षेत्र (वर्ग मीटरों में)	अंतरणीय विकास अधिकार प्रमाण पत्र का शेष अप्रयुक्त क्षेत्र (वर्ग मीटरों में)	

4. उक्त नियमों में, अनुसूची ख के बाद, की निम्नलिखित अनुसूची रखी जाएगी, अर्थात्:-

“अनुसूची – ख”

अन्तरणीय विकास अधिकार प्रमाणपत्रों के लिए अवसंरचना संवर्धन प्रभार- अन्तरणीय विकास अधिकार (आई ए सी –टी. डी. आर.) की दरें
(प्रति वर्ग मीटर रूपए में दरें)

क्रम संख्या	प्रयोजन	अति उच्च	उच्च I	उच्च II	मध्यम	निम्न
1.	ग्रुप आवास/उच्च घनत्व ग्रुप आवास/ टी. ओ. डी.- ग्रुप आवास	1200	700	700	350	100
2.	अफोर्डेबल ग्रुप आवास	200	120	120	60	20
3.	वाणिज्यिक/ टी. ओ. डी.-वाणिज्यिक	3500	2500	2000	1000	250
4.	साईबर यूनिट/साईबर पार्क/ साईबर सिटी	2400	1400	1400	700	200
5.	नई समेकित अनुज्ञप्ति पालिसी – ग्रुप आवास	900	500	500	250	70
6.	औद्योगिक (उपरोक्त (4) से अन्यथा)	400	200	200	100	30
7.	औद्योगिक / आवासीय प्लॉट	400	200	200	100	30
टिप्पण:- उपरोक्त दरें प्राप्त स्थल की काल्पनिक भूमि के लिए सभी मजिलों पर आच्छादित क्षेत्र में अनुमत वृद्धि पर उदगृहणीय होगी”।						

अरुण कुमार गुप्ता,
अतिरिक्त मुख्य सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

HARYANA GOVERNMENT
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

Notification

The 14th February, 2023

No. Misc-454/2023/7/1/2023-2TCP.— The following draft of rules further to amend the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Rules, 1976, which the Governor of Haryana proposes to make in exercise of the powers conferred under sub-section (1) read with sub-section (2) of section 24 of the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975), is hereby published as required under sub-section (1) of the said section, for the information of persons likely to be affected thereby.

Notice is hereby given that the following draft of rules shall be taken into consideration by the Government on or after the expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the Official Gazette, together with objections or suggestions, if any, which may be received in writing by the Additional Chief Secretary to Government, Haryana, Town and Country Planning Department, Chandigarh from any person in respect to the draft of rules before the expiry of the period so specified.

Draft Rules

1. (1) These rules may be called the Haryana Development and Regulation of Urban Areas (Amendment) Rules, 2023.

(2) These rules shall be deemed to have come into force with effect from the 16th November, 2021.

2. In the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Rules, 1976 (hereinafter called the said rules), for rule 12A, the following rule shall be substituted, namely:-

“12A: Grant and utilization of Transferrable Development Rights (TDR) Certificate:-

(1) Any landowner, whose land is free from all encumbrances and is designated for a purpose, which is eligible for grant of TDR Certificate, may apply in Form **TDR-I** for grant of TDR Certificate alongwith scrutiny fees at the rate of Rs 10 per Square meter for the applied land alongwith following documents, namely: -

- i. title of land
- ii. ownership certificate verified from concerned Deputy Commissioner.
- iii. location map showing the existing means of the access to the applied land.
- iv. undertaking to transfer the title and possession of such land on demand to the Government through the Director for all intends and purposes and free from all encumbrances.
- v. indemnity bond in favour of Director, protecting the Director against any dispute that raised on such land in future.
- vi. undertaking that no claim for the land applied for TDR shall be made in case the balance land of the applicant is acquired at later stage.
- vii. any other document as demanded by the Director.

Provided that no existing licenced land or part of it shall be considered for surrender or for migration, for the purpose of grant of TDR Certificate.

(2) Upon scrutiny of TDR application, in case the Director is satisfied, a provisional offer shall be issued, calling upon the applicant among other things to transfer the title of such land in favour of the Government through Director, by way of a “conveyance deed”, within a period of ninety days. The possession of land shall also be handed over to such officer as authorized by the Government.

(3) The TDR Certificate shall be issued after factorising the notional land value of such land and assigned FAR, to be calculated based on the land use index provided below:

Serial Number	Land Use of surrendered land	Land Use Index
i.	(a) Land/site designated as SRGB;	2.00
	(b) (i) SPRP in Residential/Commercial/Special zone or in multi land-use sectors which though not falling in Res/Comm/Spl zone serve the residential/ commercial/ special zone/ Land use	2.00
	(b) (ii) SPRP in Industrial/Public & Semi Public Zone or in multi-land use sectors which though not falling in Industrial/Public & Semi public zone serve the industrial/public & semi public zone/land use	2.00
ii.	(a) All EDC works sites approved in the sectoral plan	1.75
	(b) Open space zone other than any included above	1.75
iii.	Public & Semi Public zone (PSP)	1.5

Provided that the Director may refuse such application to grant TDR Certificate citing reasons thereof, after grant of an opportunity of hearing before rejection, if he is satisfied that the desired requirement to grant TDR do not get fulfilled.

- (4) The TDR Certificate(s) shall be granted and utilized subject to the following conditions, namely: -
- (i) the TDR Certificate(s) can be utilized in the same Development Plan and shall be freely transferable in the open market multiple times to any person intending to utilize the same in their existing colony/project, till it is utilized or extinguished.
 - (ii) every such TDR Certificate that is issued shall carry an FAR of 2.0
 - (iii) the colonizer/ project proponent intending to utilise the TDR certificate through increase in FAR of its project by amendment in the zoning plan shall be liable to deposit the following charges, as applicable on the date of utilizing the TDR Certificate: -
 - a. Infrastructure Augmentation Charges-Transferrable Development Rights (IAC-TDR) at rates, as specified in Schedule- B1;
 - b. EDC against the increased covered area at such rates as specified by the Government for different uses;
 - c. Infrastructure Augmentation Charges-Transit Oriented Development, as specified in Schedule-B, for such projects where the additional FAR is utilized on projects that have already availed the benefit of Transit Oriented Development.
 - (iv) the said charges i.e., Infrastructure Augmentation Charges-Transferrable Development Rights, External Development Charges, Infrastructure Augmentation Charges-Transit Oriented Development, as applicable, shall be recovered at the time of amendment in zoning plan.
 - (v) the charges i.e., Infrastructure Augmentation Charges-Transferrable Development Rights, External Development Charges, Infrastructure Augmentation Charges-Transit Oriented Development, as applicable, shall be recovered on the increased covered area based on the notional land of the receiving site. A TDR certificate not being a licence, no additional licence fees, conversion charges or Infrastructure Development Charges, as prescribed in the Act for the purposes of grant of licence shall be recovered.
 - (vi) in case of an existing colony where the benefit of increased FAR and/or density is proposed to be availed: -
 - (a) revision of Zoning clauses to the extent that it depicts the increased FAR shall be required.
 - (b) the prevailing instructions, as amended from time-to-time, regarding seeking objections from existing allottees for approval of revised building plans shall continue to be applicable.
 - (c) fresh Structural Stability from reputed institutions like National Institute of Technology (NIT), Kurukshetra or Indian Institute of Technology (IITs) shall be required to be procured.
 - (vii) no relaxation in setbacks and ground coverage shall be permitted.
 - (viii) the TDR certificate shall stand extinguished as and when an application is received for its utilization through revision of zoning plan.
 - (ix) for the purpose of availing the benefit of development rights on the site receiving the TDR, the 'notional land of TDR Certificate' shall be converted into 'notional land of the receiving based on formula.
 - (x) any other terms or conditions, as the Director may deem fit.
- (5) The Director shall maintain the details of TDR Certificate(s) granted, transferred and utilized through a manual register or in the digital format prescribed in Form TDR-II publishing such details on the website of the Department.

3. In the said rules, after Form LC-XIII, the following Forms TDR-I and TDR-II shall be inserted, namely: -

“FORM TDR-I

[See Rule 12A (1)]

To

Director,
Town and Country Planning
Haryana, Chandigarh

Subject:- Request for grant/transfer of TDR Certificate for the purpose of Sector Roads and Green Belts [SRGB]/ Sectoral Plan Road Pockets [SPRP]/ EDC Works site [EDWS]/ Open Space Zone [OS]/ Public and Semi Public Zone (PSP).

I/We are hereby submitting the following documents for grant/ transfer of TDR Certificate in respect of the land measuringacres/ sq. mtrs/ K-M/ B-B-B forming part of khasra no.....revenue estate of village.....Tehsil.....District..... :-

1. Purpose of TDR: Category.....
 - (a) Sector Roads & Green Belts [SRGB]
 - (b) Sectoral Plan Road Pockets [SPRP]
 - (c) EDC Works site [EDWS]
 - (d) Open Space Zone [OS]
 - (e) Public & Semi Public Zone (PSP).
 - (f) Any other, as decided by the Government as deem fit.
2. Payment of scrutiny fees at the rate of Rs 10 per sqm on the applied land alongwith details. Yes/ No
3. Attach location map showing the existing means of access to the said land. Yes/ No
4. Attach Ownership documents depicting clear title of land; Yes/ No
 - (a) Jamabandi Yes/ No
 - (b) Mutation/ Intkal
5. PAN Card/ Aadhar Card/ Voter Card, GPA/SPA (in case of individual) (attach documents). Yes/ No
6. Memorandum of Article of association (in case of company/firm) Yes/ No
7. Non- encumbrance Certificate Yes/ No
8. Ownership documents for title of land (Gift/lease/ sale deed) Yes/ No
9. Verification certificate of the ownership of applied land from concerned Deputy Commissioner. Yes/ No
10. Undertaking to transfer the title and possession of such land to the Government through the Director for all intents and purposes and free from encumbrances, in case of receipt of LOI for issuance of TDR Certificate Yes/ No
11. Indemnity Bond in favour of the Director, protecting the Director against any land dispute that is raised on such land in future Yes/ No
12. Whether any TDR Certificate granted earlier. If yes, attach copy. Yes/ No
13. Whether the land transferred to Government in lieu of the TDR Certificate granted. Yes/ No
14. Whether the FAR in lieu of the TDR Certificate has been utilized, if yes, details of the colony/ area wherein the said FAR has been loaded/ utilized. Yes/ No
15. Whether TDR Certificate has ever been transferred without approval of DTCP, if yes, details thereof and attach copy of such transfer. Yes/ No

Sign:

Name:

Address:

Form TDR-II

[See Rule 12-A (5)]

(Register of grant/transfer and utilization of TDR certificate)

Sr. no.	TDR Certificate No.	Date of issuance	TDR Certificate issued to	Notional Land (in acres)	Details of land (Khasra No. & area for TDR issued)	Purpose for which TDR certificate granted.	Area of surrendered land surrender to government (in Acres)	Whether the said land has been transferred in favour of Government or not, if yes details of deed	Cumulative area available in TDR Certificate (in Sq. Mtrs.), if not utilized.	Details of TDR certificate transferred/sold to other developer/individual name of the purchaser	Details of utilization of TDR certificate							Revision in zoning plan in lieu of availing the FAR granted for TDR	Date of utilization/ extinguishing TDR certificate
											Licence no.	Name of developer	Type of colony	Sector No. & development plan	Applicable FAR under TDR certificate	Builtup area utilized (in Sq. mtrs.)	Balance un-utilized area of the TDR certificate (in Sq. mtrs)		

4. In the said rules, after Schedule-B, the following schedule shall be inserted, namely: -

“Schedule-B1

[See Rule 12-A (4) (a)]

**Rates of Infrastructure Augmentation Charges – Transferable Development Rights (IAC-TDR)
for TDR Certificates**

(Rates in Rupees per square meter)

Serial Number	Purpose	Hyper	High-I	High-II	Medium	Low
1	Group Housing/ High Density Group Housing/ TOD-Group Housing	1200	700	700	350	100
2	Affordable Group Housing	200	120	120	60	20
3	Commercial/ TOD-Commercial	3500	2500	2000	1000	250
4	Cyber Unit/ Cyber Park/ Cyber City	2400	1400	1400	700	200
5	New Integrated Licensing Policy- Group Housing	900	500	500	250	70
6	Industrial [Other than (4) above]	400	200	200	100	30
7	Institutional/ Residential Plots	400	200	200	100	30

NOTE: The above rates shall be leviable on the permitted increase in covered area on all floors against the notional land of the receiving site.”

ARUN KUMAR GUPTA,
Additional Chief Secretary to Government Haryana,
Town & Country Planning, Department.